

Sonderinformation

Mai 2022



Leins & Seitz

Winnender Str. 67
71563 Affalterbach

Telefon: 07144 8701 0
Telefax: 07144 8701 10

E-Mail: info@leins-seitz.de
Internet: www.leins-seitz.de

Sehr geehrte Damen & Herren,

mit dem Informationsservice Leins&Seitz them@ werden Sie in unregelmäßigen Abständen über ein bestimmtes Thema aus den Fachgebieten Steuer, Wirtschaft oder Recht informiert. Insbesondere dann, wenn es so bedeutsam oder umfangreich ist, dass es den Rahmen der Monatsinformation Leins&Seitz @k•t•u•e•l• sprengen würde.

Es ist unser Ziel, Sie frühzeitig und umfassend über Reformen, Gesetzesinitiativen oder -änderungen zu informieren.

In dieser Ausgabe geht um die ab dem Jahr 2025 neu zu berechnende Grundsteuer. Als Vorbereitung für diese Reform müssen die Eigentümer für jede Wohnung, jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bereits im Jahr 2022 eine Feststellungserklärung in digitaler Form beim Finanzamt abgeben.

Verschaffen Sie sich einen Überblick über alles, was man dazu wissen muss und wenden Sie sich gerne direkt an uns, wenn Sie konkrete Fragen zu den Beiträgen oder anderen Themen haben – wir stehen Ihnen gerne Rede und Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

Dietmar Leins & Gundula Seitz-Bubeck

Vorbereitung der Grundsteuerreform 2025

Feststellungserklärung

Für die ab dem Jahr 2025 neu zu berechnende Grundsteuer müssen bereits in diesem Jahr alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden; das sind bundesweit mehr als 35 Millionen! Hintergrund ist ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018, das die aktuell geltende Berechnungsgrundlage der Grundsteuer für rechtswidrig erklärt hatte.

Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Eigentümer in diesem Jahr eine sog. Feststellungserklärung in elektronischer Form beim Finanzamt abgeben. Die Finanzverwaltung beginnt in diesen Tagen alle Betroffenen zu informieren und auf die Abgabepflicht hinzuweisen. Die Erklärungen müssen in der vorgeschriebenen digitalen Form im Zeitraum zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 beim Finanzamt eingereicht werden.

Jeder Eigentümer von Häusern, Wohnungen und Grundbesitz ist unmittelbar betroffen. Auf die gesetzliche Verpflichtung zur Teilnahme an diesem Neubewertungsverfahren können Sie sich bereits jetzt vorbereiten.

Wie Sie es gewohnt sind, unterstützen wir Sie professionell bei der Erstellung der notwendigen Feststellungserklärung, übernehmen die komplette Abwicklung mit den Finanzbehörden und prüfen die korrekte Festsetzung des neuen Grundsteuerwerts. Hierfür werden wir Ihnen – sobald von der Finanzverwaltung die entsprechenden Informationen bekannt gegeben wurden – eine web-basierte, intuitiv bedienbare Plattform zur Verfügung stellen, mit welcher wir Sie bei der Vorerfassung der benötigten grundstücksbezogenen Daten unterstützen.

Sobald Sie Post von Ihrem Finanzamt erhalten, bitten wir daher um entsprechende Weiterleitung an uns, damit wir frühzeitig für Sie tätig werden können.

Für die eigentliche Grundsteuer bleibt das bisherige Verfahren erhalten, das sich aus Grundsteuerwert, Steuermesszahl und Hebesatz zusammensetzt.

Der Grundsteuerwert wird vom Finanzamt auf Basis einer Feststellungserklärung ermittelt, die Steuermesszahl ist gesetzlich festgelegt und der Hebesatz wird von der Stadt oder Gemeinde festgeschrieben. Neu ermittelt werden die Grundsteuerwerte, welche sich aus folgenden Faktoren zusammensetzen:

- Lage des Grundstücks
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Wohnfläche
- Baujahr des Gebäudes

Wie sich die Neubewertung individuell auf die Grundsteuer Ihres Grundstücks auswirkt, kann derzeit noch nicht beurteilt oder berechnet werden. Die heheb berechtigten Städte und Gemeinden entscheiden erst im Jahr 2024 – auf Basis der dann vorliegenden Datenlage zur Neubewertung – über eine Anpassung der Hebesätze.

Erklärtes Ziel ist es, eine „Aufkommensneutralität“ bei der Grundsteuer zu erreichen. Da dies jedoch in der Gesamtbetrachtung zu verstehen ist, wird es Immobilienbesitz geben, dessen Steuerbelastung geringer ausfallen wird und anderen (insbes. im Altbaubestand) dessen Steuerbelastung höher ausfallen wird als bisher.

Wir beraten Sie gerne und werden Sie über die weitere Entwicklung auf dem Laufenden halten. Zur Vorbereitung unserer Tätigkeit können Sie bereits jetzt in der nachstehenden Tabelle die grundlegenden Angaben und Informationen zu Ihren Immobilien, Grundstücken und Betrieben der Land- und Forstwirtschaft erfassen. Sofern Sie Eigentümer mehrerer Immobilien sind, benötigen wir für jede einzelne einen separaten Vorerfassungsbogen.

Vorerfassungsbogen

Bogen Nr. _____

Einheitswertbescheid	
Bundesland	
PLZ Ort	
Straße Nr.	
Wohnungsnummer	
Name, Vorname des Eigentümers	
PLZ Ort des Eigentümers	
Straße Hausnummer des Eigentümers	
Gemarkung	
Grundbuchblatt-Nr.	
Flur	
Flurstück	
Miteigentumsanteil lt. Grundbuch	
Grundstücksfläche	

Ort, Datum

Hinweis

Bitte um Rücksendung bis zum 30. Juni 2022

per E-Mail [\(info@leins-seitz.de\)](mailto:info@leins-seitz.de)

oder

per Telefax (07144 8701 10)